

19-09-2016

**Réunion du CCU
Ville de Mont-Tremblant
Lundi 19 septembre 2016**

Procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Tremblant tenue le lundi 19 septembre 2016 à 10 h, au 1145, rue de Saint-Jovite à Mont-Tremblant, à laquelle sont présents :

M. Carol Matte, président
M. Pascal De Bellefeuille
M. Jean-Paul Fleurant
M. Claude Girard

M. Yvon Labonté
Mme Roxanne Lacasse
Mme Sylvie Vaillancourt

Le secrétaire du CCU et coordonnateur gestion du développement et service aux entreprises M. Stéphane Martin ainsi que le directeur du Service de l'urbanisme M. Louis-Martin Levac sont également présents.

CCU16-09-199 2. Adoption de l'ordre du jour

Il est proposé par

ET IL EST RÉSOLU d'adopter l'ordre du jour, tel que modifié, lequel se lit comme suit :

1. Ouverture de la réunion et présences
2. Adoption de l'ordre du jour
3. [Renouvellement des mandats de membres du CCU : MM. Carol Matte et Yvon Labonté](#)
4. [Adoption du procès-verbal de la réunion du CCU 22 août 2016](#)
5. [Suivi du procès-verbal de la réunion du CCU du 22 août 2016](#)
6. [Demande de dérogation mineure 2016-DM-130 – Réduction de la largeur de la ligne de terrain adjacente au lac d'un lot projeté – Chemin de la Mansarde – M. ██████████ \(Stokes H. Estate\)](#)
7. Demandes de dérogations mineures – Fiducie Musky
 - a) [2016-DM-143 – Réductions de la superficie, de la profondeur et de la largeur de la ligne de terrain adjacente au lac – 114, impasse des Cascades](#)
 - b) [2016-DM-150 – Réductions de la superficie, de la profondeur et de la largeur des lignes de terrain adjacentes au lac et au chemin - 118, impasse des Cascades](#)
8. [Demande de dérogation mineure 2016-DM-172 – Empiètement en marge arrière – Rue Cachée – ██████████](#)
9. [Demande de dérogation mineure 2016-DM-171 – Empiètement d'un terrain de sport en marge avant – 590, chemin Desmarais – ██████████](#)
10. [Demande de dérogation mineure 2016-DM-173 – Augmentation de la superficie sur pilotis – 160, chemin du Lac-Lamoureux – ██████████](#)
11. [Demande de dérogation mineure 2016-DM-177 – Augmentation de la superficie d'un garage – 169, rue Harrisson – ██████████](#)
12. [PIIA-08 Base Sud 2016-174 – Rénovations extérieures – 131, chemin de Kandahar – Pavillon immobilier Tremblant](#)
13. [PIIA-02 Portes d'entrée principales 2016-176 – Enseigne – 100, chemin Napoléon – Faucon Bleu](#)
14. [Prochaine réunion : le 17 octobre 2016](#)
15. [Levée de la réunion](#)

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

19-09-2016

3. Renouveau des mandats de membres du CCU : MM. Carol Matte et Yvon Labonté

Messieurs Carol Matte et Yvon Labonté confirment leur intérêt à renouveler leur mandat au sein du comité consultatif d'urbanisme, mandat qui prend fin au 31 décembre prochain.

CCU16-09-200 4. Adoption du procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme du 22 août 2016

Il est proposé par M. Claude Girard

ET IL EST RÉSOLU d'adopter le procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 22 août 2016 comme il a été présenté.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

5. Suivi du procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme du 22 août 2016

Les membres prennent connaissance du tableau « Suivi des dossiers étudiés au CCU » réalisé par la secrétaire madame Lise Benoit, le 15 septembre 2016, qui indique que la majorité des recommandations du 22 août 2016 ont été entérinées par le conseil telles que formulées sauf pour :

- la dérogation mineure sur la rue Bondurand que le conseil a acceptée sous condition;
- la dérogation mineure sur le chemin de la Mansarde que le conseil a retransmise au CCU et qui est à l'ordre du jour de la présente réunion;
- la dérogation mineure et le PIIA pour la construction d'un garage attaché sur le chemin des Cerfs pour lesquels le conseil a retiré une condition et en a modifié une autre;
- l'enseigne pour le Centre Armonia sur la rue de Saint-Jovite que le conseil a acceptée sur une nouvelle proposition.

Le conseil a également statué sur la demande de dérogation mineure du projet résidentiel Les Cimes qui avait été reportée au conseil du mois d'août en l'acceptant et ajoutant 2 conditions à celle du CCU.

CCU16-09-201 6. Demande de dérogation mineure 2016-DM-130 – Réduction de la largeur de la ligne de terrain adjacente au lac d'un lot projeté – Chemin de la Mansarde – [REDACTED] (Stokes H. Estate) - Recommandation au conseil

CONSIDÉRANT QUE suite au dépôt d'un rapport de la firme Biofilia portant sur l'identification et la délimitation du réseau hydrique, le conseil a adopté, le 12 septembre dernier, la résolution CM16 09 312 ayant pour effet de demander au CCU d'étudier à nouveau la demande de dérogation mineure 2016-DM-130 qui a été déposée à l'égard d'un immeuble non construit sur le chemin de la Mansarde;

CONSIDÉRANT QUE la demande est à l'effet d'autoriser la création d'un lot dont la largeur de la ligne de terrain adjacente au lac Beauvallon est de 47,75 mètres plutôt que des 100 mètres prescrits par le règlement de lotissement (2008)-103;

19-09-2016

CONSIDÉRANT QUE le rapport de Biofilia identifie le cours d'eau qui traverse la propriété comme étant un cours d'eau intermittent que la réglementation municipale ne régit pas;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction nécessite le déplacement de ce cours d'eau, déplacement qui doit être autorisé par la MRC des Laurentides et qui ne sera plus autorisé suite à l'entrée en vigueur du nouveau schéma d'aménagement actuellement en rédaction;

CONSIDÉRANT l'ampleur de la demande, qui représente plus de 50 % de dérogation;

CONSIDÉRANT la fragilité du lac Beauvallon dont les eaux se renouvellent très peu ayant une seule sortie souterraine et un très petit bassin versant et la nécessité de conserver, à l'état naturel, le plus de terrains riverains possible pour une filtration optimale des eaux de ruissellement;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par M. Claude Girard

ET IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de refuser la demande de dérogation mineure 2016-DM-130 telle que décrite au plan projet d'implantation de l'arpenteur-géomètre monsieur Dany Maltais, numéro 25252, minute 6021 et daté du 30 juin 2016.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU16-09-202 7 Demandes de dérogations mineures 2016-DM-143 et 2016-DM-150 – Réductions de superficies, de profondeurs et de largeurs de lignes de terrain adjacentes au lac et à la rue – 114 et 118, impasse des Cascades - Fiducie Musky - Recommandation au conseil

CONSIDÉRANT QUE les demandes de dérogations mineures portant les numéros 2016-DM-143 et 2016-DM-150 ont été déposées à l'égard des immeubles situés aux 114 et 118, impasse des Cascades;

CONSIDÉRANT QUE la demande est à l'effet d'autoriser une opération cadastrale à partir de 2 lots existants visant la création d'un lot irrégulier dont le premier lot a :

- une largeur de la ligne de terrain adjacente au lac de 21,13 mètres plutôt que de 75 mètres;
- une superficie de 4 477 mètres carrés plutôt que de 10 000 mètres carrés;
- une profondeur de 69 mètres plutôt que de 75 mètres;

et dont le second a :

- une largeur de la ligne de terrain adjacente au lac de 32,95 mètres plutôt que de 75 mètres;
- une largeur sur la rue de 60 mètres plutôt que de 75 mètres;
- une superficie de 4 485 mètres carrés plutôt que de 10 000 mètres carrés;
- une profondeur de 37 mètres plutôt que de 75 mètres;

19-09-2016

CONSIDÉRANT QUE les lots existants sont déjà dérogatoires, construits depuis de nombreuses années et que l'opération cadastrale vise à rééquilibrer leurs dimensions;

CONSIDÉRANT QUE la requérante la Fiducie Musky propose, en compensation, de grever d'une servitude de non-construction un terrain de 5,5 hectares situé dans le même bassin versant du lac Tremblant sur la rue Gouin;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par M. Pascal De Bellefeuille

ET IL EST RÉSOLU :

- de recommander au conseil d'accepter les demandes de dérogations mineures 2016-DM-143 et 2016-DM-150 ci-haut décrites et ce, conformément au plan de l'arpenteur-géomètre monsieur Dany Maltais, numéro 25238, minute 6012, daté du 28 juin 2016 et amendé au 13 septembre 2016; le tout aux conditions suivantes :
 - le dépôt d'un plan indiquant l'emplacement de l'installation septique du 114, impasse des Cascades et, dans le cas où l'installation septique se trouve en partie ou entièrement sur la propriété du 118, impasse des Cascades, l'enregistrement d'une servitude en faveur du 114, impasse des Cascades;
 - l'enregistrement d'une servitude de non-construction, en faveur de la Ville, sur un terrain de 5,5 hectares situé dans le même bassin versant du lac Tremblant sur la rue Gouin;
- d'informer la requérante que, conformément à l'article 22 du règlement (2008)-108 régissant les demandes de dérogation mineure, l'acceptation de la dérogation mineure est valide pour une durée de 18 mois, et que si l'opération cadastrale visée par la demande n'a pas été exécutée ou n'est pas en voie d'exécution à l'intérieur de ce délai, une nouvelle demande devra être déposée.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU16-09-203 8. Demande de dérogation mineure 2016-DM-172 – Empiètement en marge arrière – Rue Cachée – [REDACTED] - Recommandation au conseil

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure portant le numéro 2016-DM-172 a été déposée à l'égard d'un immeuble non construit situé sur la rue Cachée;

CONSIDÉRANT QUE la demande est à l'effet d'autoriser la construction d'une résidence dont une section est implantée à 10,6 mètres de la ligne arrière où la marge minimale prescrite par le règlement d'urbanisme (2008)-102 est de 15 mètres;

CONSIDÉRANT QUE les propriétaires souhaitent construire leur résidence le plus loin possible de la rue pour préserver quelques beaux arbres localisés dans la cour avant;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est encore boisé et le lot arrière non bâti et d'une très grande superficie;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par Mme Roxanne Lacasse

19-09-2016

ET IL EST RÉSOLU :

- de recommander au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure 2016-DM-172 ci-haut décrite et ce, conformément au plan projet d'implantation de l'arpenteur-géomètre monsieur Jean-Marc Clément, numéro 66 754-B, minute 8 057 et daté du 27 juillet 2016;
- d'informer le requérant que, conformément à l'article 22 du règlement (2008)-108 régissant les demandes de dérogation mineure, l'acceptation de la dérogation mineure est valide pour une durée de 18 mois, et que si les travaux visés par la demande n'ont pas été exécutés ou ne sont pas en voie d'exécution à l'intérieur de ce délai, une nouvelle demande devra être déposée.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU16-09-204 9. Demande de dérogation mineure 2016-DM-171 – Empiètement d'un terrain de sport en marge avant – 590, chemin Desmarais – [REDACTED] - Recommandation au conseil

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure portant le numéro 2016-DM-171 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé au 590, chemin Desmarais;

CONSIDÉRANT QUE la demande est à l'effet d'autoriser l'implantation d'un terrain de sport à 5,79 mètres de la ligne avant alors que la marge avant prescrite par le règlement de zonage (2008)-102 est de 10 mètres;

CONSIDÉRANT QUE le site retenu est pratiquement le seul emplacement envisageable pour le terrain de tennis compte tenu de la topographie en pente du terrain et de l'adjacence au lac Tremblant;

CONSIDÉRANT QUE la réglementation prévoit qu'un terrain de sport doit être aménagé en cour avant si le terrain est riverain;

CONSIDÉRANT l'impact visuel du terrain de tennis sur le chemin Desmarais ;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction respecte le pourcentage d'espace naturel ;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par M. Yvon Labonté

ET IL EST RÉSOLU :

- de recommander au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure 2016-DM-171 ci-haut décrite conformément au plan projet d'implantation de l'arpenteur-géomètre monsieur Simon Jean, numéro 24628, minute 1786, daté du 17 juin 2016 et amendé au 11 août 2016, à la condition suivante :
 - dans le but d'insérer cette construction dans un milieu de qualité, qu'une plantation de conifères, d'une hauteur minimale de 1,2 mètre, soit aménagée entre le terrain de tennis et la ligne avant, et ce, sur toute la longueur du terrain où le tennis risque d'être visible du chemin Desmarais;
- d'informer le requérant que, conformément à l'article 22 du règlement (2008)-108 régissant les demandes de dérogation mineure, l'acceptation de la dérogation mineure est valide pour une durée de 18 mois, et que si les travaux

19-09-2016

visés par la demande n'ont pas été exécutés ou ne sont pas en voie d'exécution à l'intérieur de ce délai, une nouvelle demande devra être déposée.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU16-09-205 10. Demande de dérogation mineure 2016-DM-173 – Augmentation de la superficie sur pilotis – 160, chemin du Lac-Lamoureux – [REDACTED] – Recommandation au conseil

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure portant le numéro 2016-DM-173 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé au 160, chemin du Lac-Lamoureux;

CONSIDÉRANT QUE la demande est à l'effet d'autoriser l'agrandissement d'une résidence avec une fondation sur pilotis qui représente 33,17 % de la superficie au sol du bâtiment qui repose sur des fondations continues alors qu'un pourcentage de 20 % est exigé par le règlement de zonage (2008)-102;

CONSIDÉRANT QUE les pilotis s'avèrent une meilleure solution que les fondations continues en raison de contraintes du terrain telles la nature du sol, son inclinaison et la présence d'un mur de soutènement;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement est projeté sur l'élévation arrière et ne sera pas visible du chemin;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par M. Jean-Paul Fleurant

ET IL EST RÉSOLU :

- de recommander au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure 2016-DM-173 ci-haut décrite et ce, conformément à la demande du requérant datée du 9 août 2016;
- d'informer le requérant que, conformément à l'article 22 du règlement (2008)-108 régissant les demandes de dérogation mineure, l'acceptation de la dérogation mineure est valide pour une durée de 18 mois, et que si les travaux visés par la demande n'ont pas été exécutés ou ne sont pas en voie d'exécution à l'intérieur de ce délai, une nouvelle demande devra être déposée.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU16-09-206 11. Demande de dérogation mineure 2016-DM-177 – Augmentation de la superficie d'un garage – 169, rue Harrisson – [REDACTED] – Recommandation au conseil

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure portant le numéro 2016-DM-177 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé au 169, rue Harrisson;

CONSIDÉRANT QUE la demande est à l'effet d'autoriser la construction d'un garage d'une superficie de 83,2 mètres carrés alors qu'une superficie maximale de 65 mètres carrés est prévue par le règlement de zonage (2008)-102 ;

19-09-2016

CONSIDÉRANT QU' une des préoccupations de la réglementation est de s'assurer que le bâtiment accessoire ne soit pas égal ou plus volumineux que le bâtiment principal, ce qui est le cas dans la présente demande ;

CONSIDÉRANT QUE l'impact visuel du bâtiment projeté par rapport au corridor de signature est pratiquement nul et le site d'accueil est déjà déboisé puisqu'occupé par une construction accessoire depuis des années;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par Mme Sylvie Vaillancourt

ET IL EST RÉSOLU :

- de recommander au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure 2016-DM-177 ci-haut décrite et ce, conformément au plan projet d'implantation de l'arpenteur-géomètre monsieur Dominic Fecteau, numéro 66 932-C, minute 5468 et daté du 29 août 2016;
- d'informer le requérant que, conformément à l'article 22 du règlement (2008)-108 régissant les demandes de dérogation mineure, l'acceptation de la dérogation mineure est valide pour une durée de 18 mois, et que si les travaux visés par la demande n'ont pas été exécutés ou ne sont pas en voie d'exécution à l'intérieur de ce délai, une nouvelle demande devra être déposée.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU16-09-207 12. PIIA-08 Base Sud 2016-174 – Rénovations extérieures – 131, chemin de Kandahar – Pavillon immobilier Tremblant - Recommandation au conseil

CONSIDÉRANT QU' une demande a été déposée à l'effet d'autoriser des travaux de rénovation au 131, chemin de Kandahar;

CONSIDÉRANT QUE les travaux consistent plus précisément à remplacer une fenêtre en baie par une nouvelle porte française en bois, à retirer les 3 fenêtres œil de bœuf des pignons et à remplacer la couleur bourgogne sur l'ensemble du bâtiment par un gris foncé;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble affecté par la demande est assujéti au PIIA de la Base sud en vertu du règlement (2008)-106 de Plans d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT QUE la couleur proposée, de facture trop contemporaine, ne s'intègre pas dans le milieu bâti du secteur Vieux Tremblant;

CONSIDÉRANT QUE les membres du CCU estiment que ce projet ne respecte pas suffisamment de critères d'évaluation prévus pour ledit PIIA;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par M. Yvon Labonté

ET IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de :

19-09-2016

- refuser le projet de rénovation pour le 131, chemin de Kandahar tel que décrit aux insertions visuelles datées du 12 août 2016;
- suggérer au requérant de conserver les couleurs actuelles, de remplacer la fenêtre en baie par une porte en bois tant à l'intérieur qu'à l'extérieur et de réintégrer des croisillons dans les fenêtres en rappel aux bâtiments patrimoniaux dont voulait s'inspirer ce secteur de la Station Mont Tremblant.

Les membres du CCU souhaitent souligner au requérant que la couleur gris foncé de la façade du Petit Caribou auquel il fait référence n'a jamais été autorisée par la Ville.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU16-09-208 13. PIIA-02 Portes d'entrée principales 2016-176 – Enseigne – 100, chemin Napoléon – Faucon Bleu - Recommandation au conseil

CONSIDÉRANT QU' une demande a été déposée à l'effet d'autoriser l'installation d'une enseigne sur poteaux pour annoncer le bar Le Faucon Bleu situé au 100, chemin Napoléon;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble affecté par la demande est assujéti au PIIA des portes d'entrée principales en vertu du règlement (2008)-106 de Plans d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT QUE les membres du CCU estiment que cette enseigne respecte l'ensemble des critères d'évaluation prévus pour ledit PIIA en s'harmonisant avec son milieu bâti;

CONSIDÉRANT QUE des garanties financières doivent être versées pour les enseignes sur poteaux;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par Mme Roxanne Lacasse

ET IL EST RÉSOLU de recommander au conseil d'accepter le projet d'enseigne pour le bar Le Faucon Bleu opérant au 100, chemin Napoléon, conformément au plan réalisé par la firme Paradoxe Design le 16 septembre 2016.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

14. Prochaine réunion

La prochaine réunion du CCU aura lieu le 17 octobre 2016.

CCU16-09-209 15. Levée de la réunion

Il est proposé par M. Yvon Labonté

et il est résolu que la présente réunion soit levée. Il est 11 h.

Carol Matte
Président

Stéphane Martin, secrétaire
Coordonnateur gestion du développe-
ment et service aux entreprises